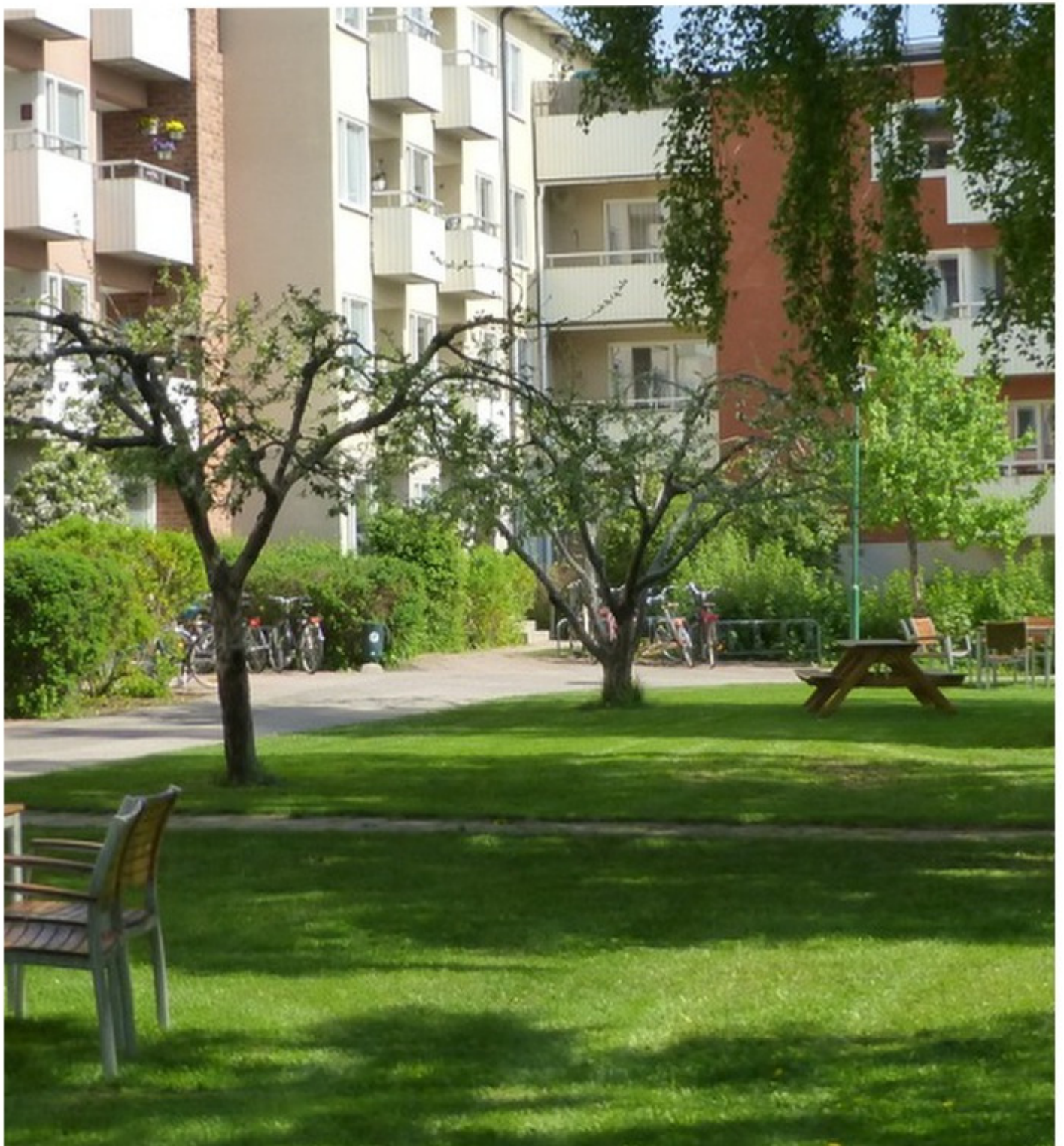




– BOSTADSFÖRENING VRETEN 1 –



INFORMATION TILL BOENDE



Information för boende i bostadsrättsföreningen Vreten 1

Detta häfte innehåller praktisk information, ordningsregler samt stadgar för Vreten 1. Informationen färdigställd och tryckt i april 2014. Bilderna till omslaget är tagna av Olle Findahl.

Underhållsplan

För att hålla fastigheten i bästa skick jobbar styrelsen tillsammans med Riksbyggen i ett förebyggande syfte. Vi går igenom underhållsplanen minst en gång per år, men vi jobbar också löpande under året med förebyggande underhåll som tas fram genom idéer eller förslag. Varje år sätter föreningen av pengar till underhållsfonden. Ur denna fond tas sedan pengar till det underhåll som skall utföras.

Hittills gjorda underhållsarbeten:

- 1986 - Fasad
- 1995 - Badrum/stambyte
- 2005 - Radonmätning
- 2008 - Energideklaration
- 2009 - Energifönster
- 2012 - Total stamspolning
- 2013 - Balkonger-fundament

Välkommen till Vreten 1!

Välkommen som ny medlem i bostadsrättsföreningen Vreten 1. Hoppas att Du kommer att trivas i Ditt nya hem och i området. Syftet med detta häfte är att samla all viktig information om föreningen och därmed göra det lättare för nya medlemmar att hitta i föreningens lokaler, att veta vart man ska vända sig i olika ärenden samt att känna till de ordningsregler som gäller och därmed att ta det ansvar man har som medlem i föreningen.

För att skapa den trevliga stämning vi alla vill ha i vår boendemiljö och med våra grannar krävs att man visar hänsyn gentemot varandra, men också att man visar ett visst mått av generositet och överseende. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar.

Information om föreningen och dess fastigheter

Föreningen bildades 1962 och äger fastigheten Luthagen 16:2, vilken är bebyggd med två stycken bostadshus med adress Börjegatan 52 och 54. Bostadshusen byggdes i slutet av 50-talet och består av 69 lägenheter och 4 lokaler. Föreningen hyr ut lokalerna till olika affärsdrivande verksamheter. Vi delar gård med bostadsrättsföreningen Myrmarken med adress Stabby Allé 3-7. Föreningen har avtal med Com Hem för kabel-tv med tillhörande möjlighet till anslutning av bredband.

Förenings organisationsnummer: 717600-3155

Adress till föreningens hemsida: <http://vreten1.weebly.com/index.html>

Till varje lägenhet hör ett större källarförråd och ett mindre matförråd. Gemensamhetsutrymmen finns i båda fastigheterna. I fastigheten på Börjegatan 52 finns utrymmen både i markplan och i källarplan. I markplanet ligger ett barnvagnsförråd och i källarplan finns hobbyrum, pingisrum, källarförråd och en föreningslokal. På Börjegatan 54 finns gemensamhetsutrymmena i källarplan och där ligger föreningens två tvättstugor med respektive torkrum och mangelrum. Där finns också cykelförråd och ett antal källarförråd.

Det löpande underhållet av fastigheten och gården sköts av Riksbyggen. Felanmälan görs via 0771-860860 dygnet runt, eller fastighetsservice@riksbyggen.se

Riksbyggen sköter även om städningen av trapphusen, vilket sker en gång per vecka, samt byte av namn på dörr och på tavlan i trappuppgången. Låskolvar till tvättstugans bokningstavla kan kvitteras ut hos styrelsen.

I varje portuppgång finns en anslagstavla där styrelsen sätter upp aktuell information.

Så styrs föreningen

Styrelsen

Föreningens styrelse består av 5 ordinarie ledamöter och 3 suppleanter som väljs vid årsmötet. Mandatperioden är två år. Styrelsens uppgift är att ansvara för administration, ekonomi och underhåll. Du är välkommen att vända dig till styrelsens medlemmar om Du har några frågor eller synpunkter. I varje trappuppgång samt utanför tvättstugorna finns anslaget namn och telefonnummer till sittande styrelse.

Revisorer

Föreningen anlitar en auktoriserad revisor samt revisorer från föreningen. Föreningsrevisorer väljs vid årsmötet och mandatperioden är 1 år. Namnen på sittande revisorer finns anslagna i varje trappuppgång.

Årsmöten

Föreningen håller årsmöte tidigast 1 mars och senast 30 juni. Då sker redovisning av föregående års förvaltning av föreningen. Årsmötet är även ett bra tillfälle för föreningens medlemmar att genom motioner påverka förvaltningen. Anslag om sista dag för inlämnande av motioner anslås i trappuppgångarna.

Stadgar

Bostadsrättsföreningen har stadgar som reglerar dess verksamhet. Genom att inträda i föreningen har medlemmen avtalat om att följa föreningens stadgar. Stadgarna finns bifogade i detta häfte.

Medlemsinformation

Fortlöpande medlemsinformation anslås på anslagstavlor i varje trappuppgång. Alla föreningsmedlemmar är naturligtvis också välkomna att kontakta styrelsen om någon fråga uppstår eller om ni vill diskutera något gällande föreningens verksamhet.

Gården

Vi har tillsammans med brf Myrmarken en lummig gård med lekplats, sandlåda och piskställning. Sommartid ställer föreningen ut egna trädgårdsmöbler som alla medlemmar är välkomna att använda. Brf Vretens möbler placeras på delen av gräsmattan som är närmast våra hus. Föreningen har även en fast utomhusgrill. Möbler som flyttats runt ställs tillbaka efter användning och grillen städas ut och gallret diskas av. Vid porten 52B finns ett förråd för barnvagnar och uteleksaker. Varje år har föreningen en gårdsdag, då vi med gemensamma krafter snyggar till vår utrustning på gården och föreningens övriga gemensamhetsutrymmen.

Parkering och garage

På markplan framför fastigheten Börjegatan 52, ut mot Börjegatan, ligger de 6 garage som föreningens medlemmar kan få hyra. På baksidan av Börjegatan 54, ut mot Prästgårdsgatan, samt intill Börjegatan 52A ligger ett antal parkeringsplatser med tillhörande eluttag för motorvärme. Även dessa kan föreningens medlemmar få hyra. Riksbyggen sköter kösystemet för garage- och parkeringsplats och kan upplysa om aktuella avgifter för dessa.

Sophus och källsortering

På gården framför Börjegatan 52A, finns föreningens sophus. Här får man kasta vanliga hushållssopor, tidningar och batterier. Man får också kasta förpackningar av plast, metall, papper och kartong. Övrigt som t.ex. glödlampor, plast- och metall-föremål, elektronik, gamla möbler, kemikalier och liknande svarar man själv för att slänga på avfallstation. Det är viktigt att denna regel följs, då föreningen annars får betala höga avgifter för bortforsling av sådant som renhållningen inte tar med från sophuset. För att sopkärnen ska räcka till för alla föreningens medlemmar är det viktigt att alla paketerar soporna väl och exempelvis viker ihop eventuella skrymmande kartonger, så att kärnen inte svämmer över.

Hobbyrum

I källarplanet i fastigheten Börjegatan 52B finns ett pingisrum samt hobbyrum med snickarbänkar att låna. Verktyg och annan utrustning får medlemmen hålla med själv. Eftersom hobbyrummet är ett skyddsrum så får man inte låsa det, så all eventuell förvaring där sker därför på egen risk.

Tvättstuga

I fastigheten finns två stycken tvättstugor med tillhörande torkrum och mangelrum. Tvättstuga 1 ligger vid 54 A-B och tvättstuga 2 ligger vid 54 C-D. Tvättstugorna får användas alla dagar i veckan under följande tider:

Måndag- lördag	kl 07:00-22:00
Söndag/helgdag	kl 09:00-22:00

Tvättpassens längd står anslaget utanför respektive tvättstuga på bokningstavlan.

Alla som utnyttjar tvättstugan ska boka tid genom att låsa fast sin kolv på bokningstavlan. Låskolven ska sitta kvar till dess att torkning och tvätt är avslutad. Därefter får ny tid bokas.

Det finns bara en uppsättning nycklar till respektive tvättlokal, så de måste hängas tillbaka direkt när tvättningen avslutats.

Torkrum och mangelrum får användas två timmar efter varje tvättpass. För det sista tvättpasset gäller att dessa lokaler får användas till 08:00 följande morgon. Fläkten stängs automatiskt av vid midnatt.

Föreningen har inte köpt in någon städning av tvättstugorna, varför det är extra viktigt att medlemmarna tar ett seriöst ansvar och städar noga efter varje tvättpass. Maskiner ska torkas av och golvet ska våttorkas i tvättstugan. I torkrum och mangelrum ska golven sopas och våttorkas.

Fel på maskiner eller annan utrustning ska omedelbart anmälas till Riksbyggen.

Föreningslokal

Föreningslokalen finns i källarplan på Börjegatan 52B. Föreningslokalen kan bokas av alla medlemmar i föreningen, av föreningens hyresgäster samt av boende i grannföreningen Myrmarken.

Bokning

Bokning sker hos den av föreningen utvalda bokningsansvariga. Aktuell person för detta uppdrag står anslaget på anslagstavlan i trapphusen.

Avgift

Föreningens medlemmar behöver inte betala någon avgift för att låna lokalen. Föreningen hyresgäster och medlemmar i grannföreningen betalar en hyresavgift om 250 kr per tillfälle. Se ordningsreglerna för mer info.

Ordningsregler för bostadsrättsföreningen Vreten 1

För vem gäller de här reglerna?

Ordningsreglerna gäller bostadsrättsinnehavare och även övriga familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete i lägenheten. Reglerna gäller också för föreningens hyresgäster, men vid andrahandsuthyrning är det alltid bostadsrättsinnehavaren som är ansvarig om något skulle inträffa.

1. Allmän aktsamhet

- Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- Om akut skada inträffar i huset, tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller med Riksbyggen. Vid akuta fastighetsskador eller katastrofer såsom stamstopp med översvämning som följd, vattenläckor som kan orsaka skada eller liknande, kontakta Riksbyggen. För kontaktuppgifter, se anslagstavla i varje trapphus.

2. Säkerhet

- Meddela grannar eller styrelsen om du är borta från bostaden under en längre tid.
- Var försiktig med eld.
- Lägenheten skall vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.

3. Gemensamma kostnader

- Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i föreningens gemensamma utrymmen.
- Byt kranpackning när vatten står och droppar.

4. Balkonger, altaner, uteplatser

- Balkonger, altaner eller uteplatser får inte användas för permanent förvaring av diverse bohag som inte tillhör normal balkong-/ altan-/uteplatsmöblering.
- Balkonger, altaner eller uteplatser får inte användas för grillning. Särskild grillplats finns på vår gård. Se till att glöden är släckt när du lämnar grillplatsen och ta sedan bort askan med hjälp av hink och övriga redskap vid grillen.
- Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket eftersom de är tunga och kan orsaka personskada om de ramlar ner.
- Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd vid kraftig nederbörd eller snösmältning för att undvika att vatten tränger in.
- För inglasning av balkong krävs bygglov och tillstånd av föreningen.

5. Avfallshantering

- Elektronik, glödlampor, grovsopor, träsoapor etc. får inte lämnas i sophuset. Dessa lämnas på återvinningsstation, exempelvis i Librobäck. Föreningen ställer årligen upp en container för grovsopor.

6. Tvättstuga

- Föreningen har två tvättstugor belägna i Börjegatan 54. Bokningstavla finns utanför respektive tvättstuga. Tvättstugorna får användas måndag-lördag mellan kl 07:00 och kl 22:00, söndagar mellan kl 09:00 och kl 22:00. Särskilda regler för användningen av tvättstugor, torkrum och mangelrum finns anslagna.

7. Föreningslokalen

- Vår gemensamma föreningslokal kan bokas för privata tillställningar. Bokning och särskilda regler för lokalen finns hos styrelsen (se även sista sidan i detta dokument för dessa ordningsregler). Om något går sönder är du ersättningskyldig.

8. Källarutrymmen

- I källaren får personliga tillhörigheter förvaras enbart på avsedd plats; gångarna skall hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförråden, då det kan locka någon att bryta sig in.

9. Gården

- Gården får användas för privata arrangemang. Tänk på att visa hänsyn genom att städa eventuell nedskräpning och inte spela hög musik eller väsnas, i synnerhet kvällstid.
- Om rökning sker vid möbelgrupperna, eller på gården i övrigt, är det viktigt att ni tar upp eventuella fimpar och kastar efter er; askkoppar finns vid varje port.
- Bilkörning på gården bör undvikas och får endast ske med stor försiktighet vid i- och urlastning. Parkering på gräsmattan är inte tillåten.
- Cyklar ska ställas i cykelställ. Det är inte tillåtet att cykla över gräsmattan, då den snabbt förstörs av detta. Det är barnens föräldrar som ansvarar för att barnen håller sig på gångvägarna när de cyklar.
- Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker m.m. samlas ihop efter dagens slut. Leksaker kan förvaras på hyllor i barnvagnsrummet i Börjegatan 52.
- Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Ta själv bort såväl utbrunna marschallburkar som eventuella stearin- och sotfläckar.

10. Bilkörning, parkering

- Inom området får trafik bara förekomma i samband med i- och urlastning framför bostad samt till och från parkeringsplats/garage. Parkering är inte tillåten i övrigt inom området.
- Respektera gästparkeringsplatser och deras ändamål.
- Var rädd om de lekande barnen!

11. Cyklar, mopeder

- Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet eller i cykelställen. I barnvagnsförrådet förvaras endast trehjulingar, småbarnscyklar och liknande.
- Cyklar och mopeder får inte placeras så att de hindrar framkomligheten inom området.

12. Husdjur

- Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i huset och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lektytor. Hundar skall hållas kopplade på gården.

13. Hänsyn till grannarna

För att alla ska trivas i vår bostadsrättsförening är det viktigt att man inte stör sina grannar. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar av grannar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten, men också i gemensamma utrymmen som trappa, föreningslokalen och tvättstugorna. Några exempel på vad lagen menar:

- Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som t ex att tala för högt eller skrika. Man får inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument eller ha TV:n på alltför högt.
- Grannar får heller inte störas av oväsen från uteplatsen, balkongen eller från trappan på grund av besökare till lägenheten.
- Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

Utöver ovanstående exempel gäller även följande:

- Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22 på kvällen till kl 07 på morgonen.
- Tvättmaskiner får inte köras under denna tid och dammsugning, borring och liknande bör undvikas.
- Tänk också på att spolande i vattenledningarna fortplantas i huset och bör ske med försiktighet under samma tider.
- Inför fest är det önskvärt att informera grannar i närliggande lägenheter t.ex. genom att sätta upp en lapp i trapphuset. Efter fest städar man själv eventuell nedskräpning i trapphus och på gården.

14. Andrahandsuthyrning

- Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftligt och skall innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten.
- Bilplats kan inte hyras ut i andra hand.
- Observera att bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för lägenheten när den är uthyrd.

15. Lägenhetsunderhåll, uteplats m.m

- Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla sin lägenhet och se till att lägenhetens skick är gott.
- Föreningen svarar för det yttre underhållet av fastigheten. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för underhåll av lägenhetens inre delar. Till det inre räknas bl.a. golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, ledningar mellan stammar och armaturer, glas och bågar i fönster, inner- och ytterdörrar.
- Det är viktigt att reparation och underhåll är fackmannamässig vad gäller el och vatten.
- Det är särskilt viktigt att ha uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.
- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar också för att ev. uteplats vid lägenheten hålls i god ordning.

16. Förändringar i lägenheten

- Mindre förändringar får göras i lägenheten. Man får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas byggnämnan för att få utföra vissa byggnationer i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför arbetet (se ordningsregler §13).
- Bostadsrättsinnehavaren har inte rätt att göra förändringar av staket eller andra liknande fasta installationer (gäller dem som har uteplats) utan samtycke av styrelsen. Du kan annars tvingas att på egen bekostnad återställa det.

17. Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

- Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först anmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar. Vid eventuella motstridigheter mellan dessa ordningsregler och stadgarna gäller stadgarna.

Ordningsregler för föreningslokalen

In- och utgång

In- och utgång till föreningslokalen ska ske via trapphus i 52 B, eftersom risken att de kringboende störs då är mycket liten. Man kan även komma in i lokalen genom källaren och då kommer man direkt in i köket. Detta är dock en nödutgång och ska om möjligt hållas stängd under festligheter. Annars finns risk för att ljud från lokalen stör de boende i trapphus 54 A.

Marschaller

Marschaller ger feststämning, men kan lämna stearinspår på väggar och trappsteg. Placera därför eventuella marschaller så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Ta själv bort såväl utbrunna marschallburkar som eventuella stearin- och sotfläckar.

Rökning

Rökning är absolut förbjuden i lokalen, trapphus och källare och får endast ske utomhus. Det är inte tillåtet att slänga fimpar på gården, utan använd askkopporna som finns vid varje port.

Larmet

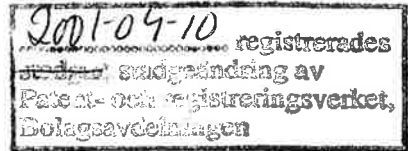
Larmet i köket är ett nivåalarm för en pumpgröp som tar hand om en del av husets avlopp. Läs instruktionerna i köket.

Om något skulle gå sönder:

Meddela lokalansvariga när ni lämnar tillbaka nyckeln om något går sönder, så att uppsättningar av exempelvis porslin hålls intakta.

Städning

För allas trevnad är det mycket viktigt att lokalen återställs i ursprungligt skick när ni lämnar den. Det betyder att bord och stolar ska torkas av, golven ska sopas och våttorkas och toaletter ska städas ordentligt. I köket ska kylskåpet tömmas - inga matrester får lämnas kvar, alla köksytor ska torkas av, all disk ska diskas och ställas tillbaka i köksskåpen, diskmaskinen ska tömmas och alla sopor ska kastas. Om något lämnas kvar i lokalen står det övriga medlemmar fritt att förbruka detta, alternativt kasta.



STADGAR
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Vreken nr 1

Trene Norlin

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Vreken nr 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MM

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underlåtelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfalldagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
- till ~~lägenheten~~ hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

6 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

7 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten

iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hus-håll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

9 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

11 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

12 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt

för föreningen att skyldigheten fullgörs,

- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - på det sätt styrelsen bestämmer.

17 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18 §

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnad-

såtgärder av sådan egendom.

20 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämman skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

24 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

25 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

26 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

28 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Avslutande

29 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

30 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

32 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

33 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

34 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**35 §**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER**36 §**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M**37 §**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 28/3-00 och 30/5-00

Jan Nylen

Pert Hardu

*Vidimeras.
Mathurin Kaggkust
018/546080*

Hans Paxal 018-551188

